

Mühltal

# RESERVIERT!!! Ruheoase! Architektenhaus mit Potential auf großem Grundstück in idyllischer Lage!

Objektnummer: 26005001



KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 683 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26005001</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>720.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 195 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2009</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>233.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>30.01.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2009</b>

Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses Architekten-Einfamilienhaus bietet ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde 1971 erbaut. Das Schmuckstück im Dornröschenschlaf liegt in der beliebten Gemeinde Mühlthal-Traisa und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung.**

**Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche und sonnigem Balkon. Das offen gestaltete Wohnzimmer verfügt über eine Leseecke und gewährt direkten Zugang zur Terrasse sowie zum schön eingewachsenen Garten in Westausrichtung, der jeden Grünen Daumen begeistern wird.**

**Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer mit Balkonzugang sowie ein Duschbad. Highlights sind das Masterschlafzimmer mit Ankleidezimmer, eigenem Balkon und einem großen Tageslichtbad mit Wanne.**

**Das Haus ist komplett unterkellert und bietet viel Stauraum mit Abstellräumen 1–3, einem beheizbaren Hobbyraum, einem Heizungsraum sowie einem Sauna-Raum. Ergänzt wird das Angebot durch eine Einzelgarage und einen Carport.**

**Diese Immobilie hat großes Potenzial und lässt sich hervorragend zu einem modernen und hochwertigen Zuhause sanieren – insbesondere für anspruchsvolle Eigentümer, die eine besondere Immobilie suchen.**

**Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal**

## **Ausstattung und Details**

- \* Architektenhaus
- \* Gelungene Wohnraumaufteilung
- \* Großer Wohn- und Essbereich mit separater Küche im EG
- \* Balkon und Terrasse im EG
- \* Fünf Zimmer zur individuellen Nutzung im OG
- \* Zwei Balkone und zwei Bäder im OG
- \* Beheizbarer Hobbyraum im UG
- \* Garage und Carport
- \* Großer Garten

**Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal**

## **Alles zum Standort**

**In der Gemeinde Mühlthal leben rund 15.000 Einwohner verteilt auf die Ortsteile Nieder-Ramstadt, Traisa, Trautheim, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Mühlthal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Mühlthal liegt weiterhin vor den Toren der Stadt Darmstadt - mit günstiger ÖPNV-Verkehrsanbindung. Mühlthal bietet: - hohe Wohnqualität, naturnahe Wohnflächen - gute Infrastruktur - reges Vereinsleben mit vielfältigen Angeboten und Aktivitäten - Betreuungsangebot mit 6 Kindergärten, 3 Grundschulen sowie zwei privaten und einer Schule für Lernhilfen Sehenswertes in Mühlthal: - Burgruine Frankenstein - Hofgut Dippelshof mit Jugendstilanbau (heute zum Hotel umgebaut) mit Parkanlage - Barockorgel (Baujahr 1723) in der katholischen Kirche Nieder-Ramstadt Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebote: Büchereien, Volkshochschule, Jugend- und Seniorentreff, zentrale Sportanlagen, Großsporthalle, Tennisplätze, Golfplatz, Reitplätze, beheiztes Freibad, Kegelbahnen, Grillhütten, markierte Wanderwege, Waldlehrpfad und gemütliche Gastlichkeit.**

**Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26005001 - 64367 Mühlthal**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Torsten Böttcher**

---

**Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt**

**Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0**

**E-Mail: darmstadt@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**